

Puis-je m'opposer à l'usage d'Airbnb?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch.

Christophe Aumeunier

Secrétaire général, Chambre genevoise immobilière



Mon locataire sollicite de moi une autorisation de procéder à l'usage d'Airbnb pour sous-louer son appartement et ce, de manière récurrente. Il m'indique que selon le droit du bail, je ne peux pas m'y opposer. A-t-il raison?

Ferdinand H. Genève

Il faut tout d'abord préciser que l'usage d'Airbnb par le locataire s'assimile à un cas de sous-location au sens du Code des obligations. La jurisprudence a

donc déjà affirmé que l'ensemble des règles de la sous-location doivent être respectées.

Ainsi le locataire qui souhaite accéder à une sous-location doit solliciter l'accord préalable du bailleur. Ce dernier ne peut refuser son accord que si a) le locataire refuse de lui transmettre les conditions de la sous-location; b) les conditions, comparativement à celles du contrat de bail, sont abusives; c) la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs.

A défaut d'accord du bailleur, le locataire contrevient à ses obligations contractuelles et après un avertissement, le bailleur est en droit de résilier le contrat de bail. Mais pas seulement. A deux reprises déjà, le Tribunal fédéral a indiqué qu'en cas de violation des règles de la sous-location et dans des dossiers Airbnb, le locataire doit restituer au bailleur les gains illégitimes. Ainsi, il a déterminé que tout profit dépassant une marge de 3% par rapport au loyer, en sus de frais de ménage raisonnables, constitue des gains illégitimes. De ce fait, certains locataires

ont été condamnés à verser des sommes importantes au bailleur.

La question des inconvénients majeurs qui permettent au bailleur de refuser son consentement n'a pas encore formellement été tranchée selon ma compréhension de la jurisprudence. Il est certain que dans ce contexte, les juges devront apprécier l'usage accru de l'appartement, le bruit généré pour les autres locataires (organisation de fêtes privées, etc.). Votre locataire devrait donc vous faire une demande en bonne et due forme pour que vous puissiez vous déterminer.

Si vous souhaitiez accepter se poserait encore la question du respect de nombreuses règles de droit privé et de droit public, telles que l'interdiction de changer la destination des logements (ce que l'usage d'Airbnb pourrait provoquer), l'obligation de régler les taxes de séjour, les obligations de police quant à l'annonce des personnes qui séjournent.

www.cgionline.ch

